

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	Stedenbouwkundig plan Zwaluwlaan 23, Nieuwleusen (Agnietencollege)
Datum:	15 januari 2019
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	880
Informant:	H. Lammertsen h.lammertsen@dalfsen.nl (0529) 488 235

Voorstel:

Het stedenbouwkundige plan voor de inbreidingslocatie Zwaluwlaan 23, Nieuwleusen (Agnietencollege) vast te stellen.

Inleiding:

Het Agnietencollege in Nieuwleusen is in september 2018 verhuisd naar de Spil. Vanaf januari 2018 heeft er overleg plaatsgevonden met de directe burens van het schoolgebouw aan de Zwaluwlaan 23 in Nieuwleusen. Het is de bedoeling dat hier woningbouw plaatsvindt.

Tussen het schoolgebouw en het fietspad aan de noordkant ligt een “bosje”. De gronden van zowel het bosje als van het schoolgebouw zijn eigendom van de gemeente Dalfsen. Het bosje heeft weinig kwaliteit en is daarom aan de ontwikkeling toegevoegd.

Argumenten:

Voor het leegstaande schoolgebouw zijn verschillende alternatieven onderzocht, zowel andere gebruiksfuncties van het huidige gebouw als de mogelijkheid om binnen het bestaande casco appartementen te realiseren.

De kwaliteit van het casco heeft onvoldoende kwaliteit voor de realisering van appartementen in het pand (het gebouw is technisch afgeschreven).

Omdat andere gebruiksfuncties van het gebouw in deze woonomgeving niet wenselijk zijn en de kwaliteit van het huidige gebouw onvoldoende is om daar binnen woonfuncties te realiseren is gekozen voor sloop van het gebouw in combinatie met woningbouw op deze locatie.

Het “bosje” dat achter het schoolgebouw ligt bestaat uit uitlopers van hakhout en struweel van ongeveer 10 jaar oud. Het bosje heeft geen landschappelijke kwaliteit en heeft geen functie en wordt niet gebruikt.

Het project voldoet aan de vastgestelde eisen voor inbreiding van woningbouw. Het voorliggende stedenbouwkundige plan voorziet in de bouw van zes vrijstaande woningen en drie twee-onder-een-kapwoningen, in totaal 12 woningen.

De betrokken burens stemmen in met het voorliggende stedenbouwkundige plan. Zie hiervoor ook de bijlagen 2 en 3.

Kanttekeningen

Dit woningbouwproject wordt uitgevoerd binnen de grondexploitatie van de gemeente Dalfsen. Voor het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een bestemmingsplan heeft de gemeenteraad met het vaststellen van de begroting 2019 een voorbereidingskrediet vastgesteld.

De bouwkavels worden te zijner tijd verkocht volgens het reguliere uitgiftesysteem tegen de dan geldende verkoopprijzen. Voor het behalen van de beoogde beeldkwaliteit wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Alternatieven:

Alternatieven zijn: (1) het toekennen van een andere gebruiksfunctie aan het huidige gebouw of (2) het realiseren van appartementen binnen de huidige schil van het gebouw.

Een andere gebruiksfunctie heeft niet de voorkeur omdat functiemenging binnen een bestaande woonomgeving vaak nadelige gevolgen heeft voor een goed woon- en leefklimaat.

Het realiseren van appartementen binnen het huidige gebouw heeft ook geen voorkeur omdat het gebouw technisch en daarom ook qua duurzaamheid niet voldoet aan de eisen van deze tijd. Het updaten van het gebouw leidt tot buitenproportioneel hoge kosten.

Duurzaamheid:

De nieuw te bouwen woningen worden gasloos gebouwd. In het plangebied wordt een wadi gerealiseerd (robuust watersysteem). Bovendien wordt er in het plan rekening mee gehouden om het fiets- en wandelnetwerk in de directe omgeving te optimaliseren.

Financiële dekking:

Voor de uitvoering van dit project zijn binnen de grondexploitatie dekkingsmiddelen aanwezig. Er is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

Communicatie:

Vanaf januari 2018 heeft er overleg plaatsgevonden met de buurtbewoners. Op onderdelen is het stedenbouwkundig plan aangepast. Voor het voorliggende stedenbouwkundige plan bestaat draagvlak vanuit de buurt. Het inspraakverslag is als bijlage bijgevoegd.

Vervolg:

Als het plan wordt vastgesteld wordt een bestemmingsplanprocedure gestart. Er wordt dan een inlooprocedure gehouden (voor iedereen).

In het voorjaar van 2019 moet nog een vleermuizenonderzoek worden uitgevoerd. Als er nog een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming moet worden gevraagd en verleend, wordt het gebouw niet eerder dan in oktober 2019 gesloopt.

Op dat moment kan ook het bestemmingsplan worden vastgesteld. Het bouwrijp maken van het gebied vindt daarna plaats.

Bijlagen:

1. Stedenbouwkundig plan
2. Nota van inspraak
3. Verslag van de inspraak
4. Toelichting stedenbouwkundig plan

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2019, nummer 880;

overwegende dat het schoolgebouw aan de Zwaluwlaan 23 in Nieuwleusen (voormalig Agnietencollege) wordt gesloopt;

dat volgens een opgesteld stedenbouwkundig plan hier 6 vrijstaande en drie twee-onder-een-kapwoningen kunnen worden gebouwd (in totaal 12 woningen);

dat voor dit project maatschappelijk draagvlak in de buurt aanwezig is;

gelet op Notitie inbreidingslocaties gemeente Dalfsen;

b e s l u i t :

Het stedenbouwkundige plan voor de inbreidingslocatie Zwaluwlaan 23, Nieuwleusen (Agnietencollege) vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 25 februari 2019.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater